

الوائح الداخلية

وفقاً للفقرة 1 من القانون العام لعقود الإيجار



وتتمثل أهمية هذه اللوائح الداخلية في حماية الخصوصية الفردية، وفي الفصل بين مصالح المستأجرين فيما بينهم، وبينهم وبين المالك، وتنظيم استخدام أقسام المبنى والمرافق ذات الاستخدام المشترك. هذه اللوائح الداخلية قابلة للتغيير أو الاستكمال أي وقت. لن تتأثر بها اللوائح الأحكام القانونية أو المحلية.

أ. أحكام عامة

1. يُنتظر من جميع النزلاء أن يتصرفوا بنظام وهدوء والتأقلم في إطار مجتمع سكني جيد. ولذلك يجب أن تتراجع المصالح الشخصية إذا كانت ستتسبب في التأثير على المصالح المشروعة للنزلاء الآخرين.
يجب على المستأجر التعامل بعناية مع العقار المؤجر، وتنظيفه وتهويته و تدفنته بشكل كاف.
2. لا يجوز إجراء أي تغييرات على العقار المؤجر ومرافقه إلا بموافقة خطية من المالك. (انظر الأحكام العامة لعقود الإيجار الفقرة 6).
ولأسباب تتعلق بالبريد يجب وضع لافتات تحمل الأسماء على الجرس و صندوق البريد والشقق في الأماكن المخصصة لذلك. وضع لافتات إضافية يتطلب موافقة خطية من المالك.
3. يجب إخطار المالك على الفور بأي أضرار تلحق بالعقار المؤجر أو بمراقفه.
تقع على عاتق المستأجر مسؤولية الحفاظ على المساحات المؤجرة خالية من القوارض أو التخلص منها على نفقته الخاصة.
لا يجب إيقاف التدفئة أثناء فترة الصقيع. يتحمل المستأجر مسؤولية أي أضرار تقع بسبب الصقيع.
في حال تعرض المنزل و/ أو سكانه لأخطار مباشرة يلتزم المستأجر باتخاذ التدابير المناسبة الفورية لتوفير المساعدة وتجهيزات الأمان والإشارات التحذيرية.
4. يجب تجنب إحداث أي ضوضاء تتعدى المعدل الطبيعي (شدة صوت الغرفة)، والتي قد تزعج المستأجرين الآخرين في أي وقت من اليوم. ممنوع إحداث أي ضوضاء مزعجة في فترات الراحة من الساعة 13.00 إلى الساعة 15.00 وأيضاً من الساعة 22.00 إلى الساعة 7.00. لا بد من إيقاف أي عمل يسبب الإزعاج في يوم الأحد وأيام العطلات الرسمية.
ينبغي مراعاة فترات الراحة بصفة خاصة أثناء القيام بالأعمال المنزلية بواسطة غسالة الصحون والمكنسة الكهربائية وغسالة الملابس والمجففات إلخ. يسمح بالأنشطة التي تسبب ضوضاء مزعجة خلال أيام العمل فقط من الساعة 7.00 إلى الساعة 13.00 وأيضاً من الساعة 15.00 إلى الساعة 19.00.
لو تعرض أحد سكان المنزل لمرض شديد، يجب على باقي السكان مراعاة ذلك بشكل خاص.
يجب إخطار السكان الآخرين بالاحتفالات لأسباب خاصة، طالما أنها ستؤثر على فترات الراحة.
5. يحظر تخزين والعمل بأغراض أو سوائل قابلة للاشتعال أو ذات رائحة كريهة أو مثيرة للغبار (الصبغات، البنزين، وغيرها) داخل المنزل أو على أرض العقار.
6. غياب المستأجر لفترات طويلة لا يعفيه من التزاماته.
7. ممنوع الاحتفاظ بحيوانات أليفة داخل العقار المؤجر إلا بموافقة خطية من المالك. الموافقة قابلة للإلغاء في أي وقت.

8. يجب ترشييد استهلاك الكهرباء والماء في الغرف المشتركة.

(ب) أرض العقار والمنزل

1. يجب إخلاء جميع مداخل المنزل والطرقات وممرات السيارات لحالات الطوارئ.
2. يجب عدم ركوب الدرجات والدرجات النارية على أرض العقار، بل يتم دفعها.
3. أماكن الانتظار الموجودة على أرض العقار مخصصة في المقام الأول لمستأجري الشقق في هذه المنازل. لا يحق المطالبة بمكان انتظار.
لا يسمح بإيقاف الكرفانات والمقطورات والمركبات التي لم تعد صالحة للقيادة في أماكن الانتظار هذه.
لا يجوز إيقاف المركبات في الباحات وغرف المعيشة والأسطح والدرج والردهات وممرات القبو.
لا يسمح بغسل المركبات على أرض العقار.
4. ممنوع نصب هياكل الخيام في المناطق المشتركة.
5. تقع على عاتق المستأجر مسؤولية تنظيف وإزالة الأعشاب الضارة من أرض العقار والمداخل والباحات بالتبادل الأسبوعي. ويضاف إلى ذلك أيضا كل القيسونات والأقبية وأيضا الأرصفة المتاخمة. تقع على عاتق المستأجر أيضا مسؤولية إخلاء أرض العقار والباحات والأرصفة المتاخمة من الثلوج والجليد وفقا للقوانين المحلية لمدينة فيلهلمسهافن.
يتم التبادل يوم السبت على التوالي في الساعة 12.00
يحق للمستأجرين إسناد هذه الأعمال لطرف ثالث على نفقتهم الخاصة.
المالكة لها الحق في وضع جدول تنظيف.
6. توجد حاويات للقمامة تحت تصرف المستأجرين للتخلص من النفايات.
تقع على عاتق المستأجر مسؤولية الاستعلام عن التخلص من القمامة والتخلص من النفايات الشخصية وفقا لقوانين التخلص من القمامة لمدينة فيلهلمسهافن.
إذا كان هناك مكان مشترك لحاويات القمامة مخصص لعدة منازل، فعلى جميع المستأجرين تنظيف هذا المكان بالتبادل الأسبوعي.
يحق للمستأجرين إسناد هذه الأعمال لطرف ثالث على نفقتهم الخاصة.
المالكة لها الحق في وضع جدول تنظيف.
7. لحماية جميع المستأجرين من السطو والسرقة، بصفة خاصة للحفاظ أيضا على الغطاء التأميني، يجب إبقاء الأبواب الأمامية مغلقة في المنازل بدون نظام إقفال آلي من شهر أبريل وحتى شهر سبتمبر من الساعة 22.00 وحتى الساعة 5.00 وفي باقي الشهور من الساعة 21.00 وحتى الساعة 6.00. كل مستأجر يدخل ويغادر المنزل في هذه الأوقات، مسؤول عن الامتثال لهذا الحكم.
المستأجرون مطالبون بغلاق الأبواب الأمامية بالتبادل الأسبوعي.
يحظر إبقاء الأبواب المؤدية لداخل المنزل مفتوحة لفترات طويلة.
المالكة لها الحق في وضع جدول للغلاق.
8. في حال تخصيص جزء من الحديقة يلتزم المستأجر بالاعتناء بها والحفاظ عليها. التغييرات في شكل الاستخدام وإزالة المزروعات الحالية تتطلب موافقة المالكة، وقد يطلب منها هذا للمصلحة العامة.

- بناء مرافق هيكليّة (غرف للمعدات، أسوار، مقاعد للجلوس، وكسوها، والألعاب، وصناديق الرمال، وغيرها) تتطلب موافقة المالكّة.
9. إذا كان هناك في أرض العقار صندوق رمال للأطفال الصغار، فإنّ مسؤولية نظافة صندوق الرمال وما حوله تقع على عاتق الوالدين.
- ينبغي إبقاء الحيوانات الأليفة بعيدا عن صندوق الرمال. وإذا تلوّث الرمال يجب أن يقوم المسؤول عن الحيوان باستبدال الرمال.
10. لا يسمح بتركيب هوائيات فردية بجوار أجهزة الاستقبال المثبتة من قبل المالكّة إلا بإذن من المالكّة.

ج) الدرج، الردهة، القبو

1. يجب أن يقوم السكان في كل طابق بتنظيف الدرج والمنصات ودرازين الدرج ونوافذ الدرج والردهة ومدخل المنزل والباب الأمامي (بما في ذلك الزجاج) في الطابق الأرضي بالتبادل الأسبوعي. ينبغي أن يقوم المستأجرون في الطابق العلوي بتنظيف الدرج العلوي. لو كان هناك مصعد في المنزل، يجب أن ينظفه جميع المستأجرين بالتناوب.
- يجب أن ينظف المستأجرون ردهات القبو ودرج القبو وغرفة الغسيل وغرفة التجفيف بالتبادل الأسبوعي.
- النفائيات غير المعتادة ينظفها المستأجرون المتسببون بها.
- المالكّة لها الحق في وضع جدول تنظيف.
2. لا يجب فتح النوافذ في القبو، ونوافذ الطابق السفلي والدرج أثناء فصول السنة الباردة ولاسيما في الصقيع إلا للتهوية لفترة وجيزة. يجب غلق نوافذ السقف أثناء المطر والعواصف.
3. لا يجوز وضع أغراض عند درج المنزل والطابق السفلي والقبو وغيرها من الأماكن المخصصة للاستخدام المشترك لجميع السكان، ويجب أن تظل خالية باعتبارها طريق للهروب.
4. غير مسموح للأطفال باللعب عند الدرج.
5. لا يجوز جلب الدرجات والدرجات البخارية وعربات اليد إلا من مدخل القبو الخارجي (إن وجد). ويجب وضعهم في قبو المستأجرين أو في القاعة المشتركة المخصصة لذلك.
6. لا يجب وضع الأغراض الحساسة في القبو على الأرض، لأنه لا يمكن استبعاد تسرب المياه لفترة وجيزة بسبب الظواهر الطبيعية. لا تتحمل المالكّة أي مسؤولية عن حدوث مثل هذه الأضرار.
7. من خلال اعطاء حق الانتفاع للغرف المشتركة لا تتحمل المالكّة أي مسؤولية عن الأغراض المتروكة بها.

د) الغسيل واستخدام غرفة التجفيف

1. يجب نشر الغسيل باستخدام الأجهزة المرفقة في الفناء أو في غرف التجفيف. لا يسمح بنشر الغسيل في الفناء يوم الأحد أو في أيام العطلات الرسمية. يسمح لكل ساكن بالاستخدام في نطاق الاستخدام الشخصي.
- يجب أن يتفق السكان فيما بينهم على تنظيم استخدام غرف التجفيف.
- المالكّة لها الحق في وضع جدول استخدام.
- غير مسموح بنشر الغسيل بشكل مرئي من الخارج في التراسات والشرفات والأروقة. وليس من المقبول تهوية الأسرة وما شابه ذلك من النوافذ المطلّة على الشارع.
2. يجب كنس غرفة التجفيف بعد الاستخدام، ويجب غلق نوافذ السقف وتنظيفها إذا اقتضى الأمر.

3. لو تضمن العقار المؤجر غسالة خاصة، ستنطبق قواعد استخدام العقار السارية في الإصدار الحالي.

هـ داخل الشقة

1. غير مسموح بالقاء نفايات المنزل والمطبخ والحفاضات الورقية وفضلات القطط والمواد الملوثة الخ في المراحيض وأحواض الصرف. سيتحمل مستأجر الشقة مسؤولية إزالة أي انسداد يترتب على ما سبق على نفقته الخاصة.
2. ممنوع إنشاء وتركيب معدات جمباز، وأرجوحات أو زلاقات أو ما شابه ذلك داخل الشقة.
ممنوع حفر ثقوب في الأبواب أو النوافذ.
3. لا يجب تهوية الشقة من جهة درج المنزل.
4. ممنوع الشواء في الشرفات والأروقة.
5. يحظر الاحتفاظ بالمواد القابلة للاشتعال بسهولة أو المتفجرات أو الأغراض القابلة للاشتعال داخل الشقق أو في الغرف المجاورة.

بتوقيعي / بتوقيعنا هذا نؤكد على تسلمنا اللوائح الداخلية مع عقد الإيجار.

.....
(المستأجر)

.....
(المستأجر)